

COMUNE DI CHIOGGIA
PROVINCIA DI VENEZIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA

AREA D'INTERVENTO UNITARIO C2/3
Viale Mediterraneo Sud (VE)

SCHEMA DI CONVENZIONE

I tecnici incaricati

Laura Fabbris

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA		
SEZIONE A ARCHITETTO		LAURA FABBRIS N° 4405

SCHEMA DI CONVENZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA DI INTERVENTO C2/3
VIALE MEDITERRANEO SUD CHIOGGIA (VE)

Tra i Signori:

- Ing./Arch. _____, nato a _____ (____) il ___/___/_____, domiciliato presso la residenza municipale del Comune di Chioggia (VE) in Corso del Popolo n.1193, c.f.: 00621100270, il quale agisce per nome e per conto del Comune, ai sensi dell'art. 107 D.L.gs 267/2000 in quanto nominato dirigente del settore a ciò designato con provvedimento sindacale n. ____ del _____._____ e il signor:
- Boscolo Luciano Sale nato a Chioggia il 31-08-1945 e residente in Via Conchiglia n.17 a Sottomarina (VE), in qualità di presidente del "Consorzio Urbanistico C2/3", con sede a Chioggia (VE), Viale Ionio 101; c.f. : 91018870278; al fine di dare attuazione all'intervento Ambito 3; Z.T.O. C2 Art. 65 "ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE C" del V.P.R.G., d'ora in avanti indicata con il termine di "Ditta Attuatrice"

PREMESSO CHE:

- L'area rientra completamente nell'ambito n. C2/3 previsto dalla V.P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 1399 del 15.05.2007 e pubblicata nel B.U.R. n. 51 del 05.06.07
- È identificata catastalmente al foglio 39, mappali n. 594, 593, 587, 588, 1634, 1635, 258, 220, 232, 592 del catasto terreni; al foglio 40, mappali n. 454, 752, 452, 263, 292, 255, 1275, 453, 47, 227, 262, 280, 291, 455, 223 del catasto terreni.
- L'ambito identificato dai mappali di cui sopra che definisce la A.I.U. C2/3, è totalmente di proprietà del Consorzio Urbanistico C2/3 con sede in Viale Ionio n. 101 30015 Sottomarina Chioggia (VE) con c.f.: 91018870278.

TUTTO CIO' PREMESSO, SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art.1 – Premesse

Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione.

La ditta esecutrice è obbligata in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, totale o parziale, delle aree oggetto della presente convenzione, gli obblighi assunti dalla Ditta Attuatrice con la presente convenzione si trasferiscono anche gli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune ai sensi della presente convenzione.

Art.2 – Attuazione dell'intervento ed elaborati

La Ditta Attuatrice, che presenta al Comune di Chioggia (VE) la più ampia ed illimitata garanzia per la disponibilità dei suoli di sua proprietà ricompresi nell'area ambito 3 zona C/2 della Variante al Piano Regolatore Generale, si obbliga a dare esecuzione all'intervento di cui alla presente convenzione, secondo gli elaborati di progetto come previsti dal Regolamento Edilizio Comunale, dalle N.T.A. del Piano e dal D.P.R. 380/01.

Art.3 – Scopo della Convenzione

La presente convenzione è stipulata al fine di soddisfare quanto previsto dall'art. 63 della L.R. 61/85 in relazione all'attuazione dell'intervento, così come previsto dallo strumento urbanistico vigente. La realizzazione del progetto comporta:

- a) L'impegno a realizzare gli interventi edilizi di nuova costruzione previsti, e le relative opere di urbanizzazione primaria.
- b) La cessione in proprietà/vincolo d'uso pubblico a favore del Comune delle opere di urbanizzazione e delle aree in conto standard, in conformità a quanto previsto dalla legge regionale 27 giugno 1985 n. 61, così come meglio individuato nella tavola di progetto allegata alla presente convenzione.

Art.4 – Dichiarazione di proprietà

La Ditta Attuatrice si impegna a sostenere gli oneri per l'attuazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente Convenzione; dichiarandosi sin d'ora quale unica responsabile per l'adempimento nei termini e per la buona esecuzione di tutte le opere e di tutti gli obblighi e gli impegni assunti.

Gli obblighi e vincoli derivanti dalla presente convenzione impegnano, oltre la Ditta Attuatrice, anche i successori e aventi causa nella proprietà degli immobili e pertanto saranno trascritti nei registri immobiliari.

Art.5 – Cessione/Vincolo d'uso pubblico delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito del piano di lottizzazione.

La Ditta Attuatrice si impegna a realizzare e a cedere in proprietà al Comune di Chioggia le opere di urbanizzazione e le aree corrispondenti ad una superficie di mq. 9.055,67.

L'area così risultante di mq. 3.875,82 è destinata a strada pubblica, mq. 185,95 pista ciclabile, mq. 1.384,07 marciapiedi, mq. 3.459,00 parcheggi pubblici e mq. 150,83 isole ecologiche per un totale di mq. 9.055,67 come previsto dal progetto.

La superficie di cui al precedente di cui sopra è individuata puntualmente nell'elaborato n. 8.

Il Comune di Chioggia, dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione ed il loro successivo utilizzo, curerà la manutenzione, limitatamente a quanto attiene le aree che saranno cedute.

Art.6 – Edilizia Convenzionata.

Per la gestione dell'edilizia convenzionata si applicherà la L.R. 42/1999. I proprietari saranno i soggetti attuatori dell'edilizia convenzionata prevista dalle schede PRG a meno che questi non manifestino, attraverso specifica comunicazione, il desiderio di cedere la parte di s.n.p. convenzionata a soggetti terzi.

Art.7 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

In relazione a quanto previsto dall'art. 63 della L.R. 61/85 in merito all'assunzione degli oneri di urbanizzazione, la Ditta Attuatrice si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione come previsto dalla vigente legislazione e in particolare dalla L. 29.09.1964 n. 847, come modificata dall'art. 44 della L. 22.10.1971 n. 865. Tali opere consistenti nella realizzazione del verde pubblico e della viabilità-parcheggi con relative reti e sottoservizi così come è individuata puntualmente nell'elaborato di cui all'art. 2, attuate nelle modalità e prescrizioni volute dagli Enti erogatori, con diritto di relativo scomputo di spesa dall'ammontare dei contributi dovuti per gli oneri di urbanizzazione.

Le caratteristiche tecniche ed esecutive di tali opere definite negli elaborati di progetto oggetto della presente convenzione, che sono vincolanti per la Ditta Attuatrice ed alle quali potranno essere apportati, in sede di esecuzione, solo degli aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, sentito il responsabile del settore competente.

La Ditta Attuatrice si impegna ad assumersi l'onere, senza diritto di scomputo dall'ammontare dei contributi dovuti, per l'esecuzione delle opere necessarie per allacciare ai pubblici servizi presenti l'area oggetto del piano di lottizzazione, in conformità alle prescrizioni degli enti erogatori dei servizi e dell'ufficio tecnico comunale, allegate alla presente.

Gli allacciamenti riguardano i seguenti servizi:

- acquedotto
- telecom
- gas
- fognature
- pubblica illuminazione

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che:

- α) il valore delle opere contemplate nel presente articolo ammonta complessivamente a Euro _____ (.....) secondo l'allegato Computo Metrico Estimativo riferito alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria allegato alla deliberazione GM n..... del..... (ALL);
- β) tale valore è superiore agli oneri di urbanizzazione primaria che sarebbero dovuti in forza della Delibera del Consiglio Comunale n. 789/87 e successive P.c.r. 28/05/92 n. 385 attualmente in vigore;

- χ) ai sensi della normativa vigente nessun conguaglio a carico del Comune per oneri di urbanizzazione primaria risulta dovuto;
- δ) pertanto al momento del rilascio dei permessi di costruzione, la Ditta Attuatrice provvederà al pagamento della somma pari all'importo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in base alle tariffe allora in vigore;
- ε) gli importi di cui al precedente comma saranno versati dalla Ditta Attuatrice al momento del rilascio dei permessi di costruire.
- φ) resta fermo l'obbligo del pagamento della quota di contributo commisurata al costo di costruzione a carico della Ditta Attuatrice (da determinarsi al momento del rilascio dei Permessi di Costruire per la parte privata), mentre la stessa ha titolo all'esenzione del pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione per la parte di edilizia convenzionata (L. 28.01.1977 n. 10).

Art.8 –Garanzie.

In relazione a quanto previsto dall'art. 28 al n. 4 del comma 5 della L. n. 1150 del 17.08.1942, nelle veste risultante dell'art. 8 della L. n. 765 del 06.08.1967, le parti si danno atto che gli obblighi nascenti a carico della Ditta Attuatrice sono assistiti dalla seguente garanzia a favore del Comune di Chioggia. Per l'esatta e piena esecuzione dei lavori e delle opere indicate agli art. 5 e 6 vengono consegnate al Comune di Chioggia fideiussioni bancarie o assicurative per un importo complessivo pari al 100% del valore delle opere da eseguire, quale indicato al comma 5 dell'art. 6 della presente convenzione, polizza n. del

In caso di inadempimento o di ritardo nell'adempimento di ciascuna delle obbligazioni di cui al precedente articolo 6 e al successivo art. 8, il Comune è autorizzato a disporre delle rispettive cauzioni nel modo più ampio con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo. Le fideiussioni di cui al precedente comma potranno essere fatte valere, entro i limiti di importo in ciascuna di esse indicato, senza beneficio della divisione e senza obbligo di preventiva escussione di debitori principali, per qualsivoglia inadempimento agli obblighi di cui agli artt. 6 e 8 della presente convenzione.

La fideiussione di cui sopra dovrà essere con cadenza biennale in base all'indice istat.

Art.9 – Tempi di esecuzione del progetto esecutivo per opere di urbanizzazione.

Il rilascio del permesso di costruzione relativo all'esecuzione delle opere previste dal progetto presentato con le eventuali prescrizioni verrà rilasciato entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione previo versamento degli oneri dovuti.

I lavori, dovranno essere iniziati entro dodici mesi dalla data del rilascio del permesso di costruire e dovranno essere completati entro tre anni dal loro inizio (qualora i lavori non vengano conclusi nei termini indicati, si rinvia a quanto previsto dalla legge regionale n. 61/85).

La Ditta Attuatrice ha altresì l'obbligo di comunicare entro 10 giorni la data di inizio e di ultimazione dei lavori con dichiarazione scritta del Direttore dei Lavori.

Art.10 – Collaudo delle opere di urbanizzazione.

Il Comune sottopone a collaudo le opere di urbanizzazione di cui ai precedenti articoli 5 e 6, entro 90 giorni dalla data di ultimazione delle stesse, previa presentazione di tutta la documentazione tecnica inerente i lavori eseguiti: planimetrie, piante, sezioni, particolari costruttivi, computo metrico, tipi di frazionamento, corredati dai collaudi dei rispettivi Enti Erogatori. Alla data del collaudo, gli impianti realizzati nell'intervento dovranno essere regolarmente allacciati e funzionanti.

- Per tale collaudo, l'Amministrazione Comunale si avvarrà di professionisti iscritti all'albo regionale dei collaudatori, nominati dal Responsabile del Settore LLPP.

- L'incarico del collaudatore sarà assegnato prima dell'inizio dei lavori di urbanizzazione.

- Tutte le spese del collaudo sono a carico della Ditta Attuatrice: a tale scopo al momento della nomina del collaudatore, da parte della Amministrazione Comunale, la Ditta Attuatrice dovrà costituire un deposito presso la Tesoreria Comunale pari all'importo della parcella della prestazione professionale richiesta dal collaudatore. Detta somma sarà soggetta a conguaglio.

- La Ditta Attuatrice si impegna inoltre a fornire, prima del collaudo, gli elaborati grafici di tutte le opere eseguite comprese le reti tecnologiche, con relativi tracciati dei sottoservizi, con particolare riguardo alla rete di fognatura nera (che dovrà essere eseguita secondo le prescrizioni date dall'Ente erogatore e ben specificandone il recapito finale), alla rete della pubblica illuminazione della quale dovrà essere prodotto lo schema con l'indicazione dei punti luce, dimensionamento delle linee, lo schema del quadro elettrico, la denuncia di messa a terra e quant'altro previsto dalla normativa CEI, nonché i collaudi definitivi degli enti gestori.

Il certificato di collaudo, in analogia con quanto previsto dall'art. 199 del D.P.R. 554/99 (in materia di lavori pubblici) assume carattere definitivo decorsi due anni dalla data di presentazione dello stesso presso l'ufficio protocollo del Comune di Chioggia. Esso si intenderà approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del predetto termine. Nell'arco di tale periodo, la ditta esecutrice dei lavori, è tenuta alla garanzia per le eventuali difformità e vizi dell'opera.

La Ditta Attuatrice, assumendo a proprio carico tutte le spese, si impegna ad eliminare eventuali imperfezioni o a completare opere mostratesi non ultimate, secondo le prescrizioni del collaudatore e secondo le conclusioni contenute nel verbale del collaudo e ciò entro il termine stabilito dal responsabile del Settore, su indicazione conforme fornita dal collaudatore.

Scaduto il termine, ed in caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, l'Amministrazione Comunale provvederà d'ufficio, con spese a carico della ditta medesima, utilizzando la cauzione di cui all'art. 7.

Il certificato di collaudo, una volta assolti tutti gli adempimenti prescritti, sarà approvato dal Responsabile del Settore, secondo i termini e modalità di cui sopra citato articolo del D.P.R. 554/99.

Art.11 – Manutenzione delle opere.

Durante l'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico Attuativo e fino alla consegna delle stesse, tutti gli oneri di manutenzione ed ogni responsabilità civile e penale inerente alla realizzazione delle opere a al loro uso, sono a totale ed esclusivo carico della Ditta Attuatrice.

Art.12 – Cessione e consegna delle aree e delle opere.

La cessione/costruzione di vincolo delle aree di cui all'articolo 5, delle opere destinate all'urbanizzazione e degli allacciamenti a pubblici servizi, di cui all'art. 6 avviene entro 90 giorni dalla presentazione del collaudo favorevole delle opere.

La cessione/costruzione di vincolo dovrà avvenire, a completa propria cura e spese della Ditta Attuatrice.

In tale occasione la Ditta Attuatrice fornirà i seguenti documenti:

- tipi di frazionamento
- certificati di attuale intestazione

Con la cessione/costituzione di vincolo delle aree il Comune provvederà a svincolare l'80% dell'importo della polizza fidejussoria di cui al precedente articolo 7. Il restante 20% sarà svincolato contestualmente e automaticamente all'approvazione del collaudo da parte del responsabile del settore urbanistica ed edilizia privata (ovvero alla scadenza dei due anni e due mesi dalla data di presentazione del certificato di collaudo favorevole presso l'ufficio protocollo del Comune di Chioggia).

La consegna delle aree e delle opere dovrà avvenire contestualmente alla cessione/costituzione di vincolo delle stesse.

Art.13 – Agibilità.

Il certificato di agibilità, verrà rilasciato a norma delle vigenti leggi, a richiesta delle ditte assegnatarie, solo dopo l'avvenuto collaudo e consegna delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria anche su stralci funzionali e sub-comparti di intervento.

Il certificato di agibilità dovrà essere rilasciato per interventi corrispondenti a ciascuna singoli permesso a costruire.

Art.14 – Vigilanza.

L'amministrazione comunale vigila sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza al progetto approvato. Qualora siano riscontrate difformità, l'amministrazione comunale diffida la Ditta Attuatrice ad adeguarsi agli obblighi contrattuali entro i termini di ultimazione di cui precedente art. 8.

Art.15 – Trasferimento.

Ogni obbligazione assunta dai proprietari e da ciascuno di essi con il presente atto assunta anche per loro aventi causa a qualsiasi titolo e per loro eventuali successori nella proprietà del rispettivo lotto o di parte di esso.

Art.16 – Regime fiscale.

Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per il trasferimento della proprietà delle aree, sono a carico della ditta lottizzante con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione.

Art.17 –Validità della convenzione.

La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti dal permesso di costruire.

Art.18 –Trascrizione.

La ditta lottizzante autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Letto, confermato, sottoscritto.

Chioggia, lì

Ditta Attuatrice
Consorzio Urbanistico C2/3
Boscolo Luciano Sale

Il responsabile del settore Urbanistico